

Direitos

Art. 1.358-I, CC. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

I - usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário.

II - ceder a fração de tempo em locação ou comodato.

III - alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador.

IV - participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em:

a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel.

b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício.

Conforme mencionado nas aulas anteriores, a multipropriedade é uma espécie de condomínio, por isso, os direitos que o multiproprietário possui estão relacionados com os direitos do condômino.

Pelo multiproprietário possuir direito real sobre coisa própria, ele fica autorizado a praticar todas ações relacionadas, como instituir direitos reais sobre coisa alheia, como penhor, hipoteca e alienação fiduciária em garantia. Entretanto, o administrador deve ser devidamente informado, principalmente para a atualização dos dados cadastrais para efeito de contribuições e outros efeitos relacionados com a gestão comum da coisa.

Também, nesse contexto, cabe destacar que a unidade periódica é passível de usucapião, por serem coisas hábeis a serem comercializadas.

Salvo se houver disposição expressa no instrumento de instituição ou em convenção condominial, não existe direito de preferência. Se houver tal previsão, cabe ao Cartório de Imóveis exigir prova de que, em caso de venda da unidade periódica, os outros multiproprietários

foram notificados.

A unidade periódica também, caso sirva de moradia de família (e isso inclui suas peculiaridades, como a pessoa que vive sozinha), caracterizando verdadeiro bem de família, será protegida pela impenhorabilidade, nos termos da Lei nº 8.009/90. Nesse sentido, caso sobrevenha penhora, os móveis não poderão ser objeto dela, pois estão vinculados às outras unidades periódicas do imóvel-base.

Obrigações

Art. 1.358-J, CC. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I - pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;

II - responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;

III - comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização;

IV - não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;

V - manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;

VI - usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;

VII - usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo;

VIII - desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente;

IX - permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

Existe o dever de conservação por parte dos multiproprietários, sendo que a responsabilidade é por culpa se o dano for causado pelo próprio titular da unidade, ou será responsabilidade objetiva se for causado por convidado dele. Já em caso de deterioração fortuita, será o o condomínio que arcará com os custos de reparação e reposição.

Unidade Periódica de Conservação

Trata-se de uma unidade periódica criada exclusivamente com o objetivo de promover reparos e reformas no imóvel base. Apesar de não haver determinação explícita na lei, pode-se interpretar que, como não se trata de uso com fins de moradia e pleno aproveitamento da função social, ela não precisa seguir a regra do mínimo dos 7 dias.

Só haverá matrícula própria no Cartório de Imóveis se o titular dessa Unidade for o instituidor do condomínio. Se não, ela fará parte das outras unidades periódicas.

Obrigações Tributárias

Assim como no condomínio, por força principalmente da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), cada unidade é fato gerador próprio e independente para a incidência de tributos como IPTU e ITR:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. [...]

10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo.

§ 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, **cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.**

Dessa forma, assim como no condomínio edilício, não existe responsabilidade solidária, com cada membro sendo responsável por sua parcela de tributo.